

Kanton Glarus
Gemeinde Niederurnen

Ueberbauungsplan Feld

BESONDERE VORSCHRIFTEN

Der Grundeigentümer:



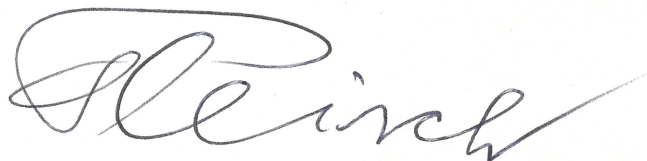
Oeffentlich aufgelegt vom : 13.12.1993 bis : 11.01.1994

Einsprachen behandelt am : 25.01.1994
Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am: 11.04.1995

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Besondere Vorschriften

I. Allgemeines

Art.1

Bestandteile des
Ueberbauungsplanes

Der Ueberbauungsplan Feld umfasst die folgendenden Bestandteile:

1. Vorschriften
2. Bestandesplan 1:500
3. Gestaltungsplan 1:500
4. Erschliessungsplan 1:500
5. Richtplan- Gestaltung 1:500
6. Bericht

Art.2

Zweck des Ueberbauungsplanes

Der Ueberbauungsplan bezweckt eine architektonisch und städtebaulich einwandfreie und koordinierte Gesamtüberbauung.

Art.3

Die Architektonische Gestaltung der einzelnen Bauobjekte sind aufeinander abzustimmen.

Art.4

Geltungsdauer

Der vorliegende Ueberbauungsplan soll grundsätzlich unbeschränkte Gültigkeit haben. Findet jedoch innerhalb von 8 Jahren keine Bauaktivität statt oder haben sich die übergeordneten Gesetze wesentlich geändert, kann der/die Besitzer oder die Baubehörde eine Ueberarbeitung, resp. Ueberprüfung verlangen.

Art.5

Vorbehalt der geltenen
Bauvorschriften

Alle Bauvorhaben im Ueberbauungsgebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauordnung der Gemeinde Niederurnen zu genügen.
Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Gestaltung

Art.6

Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind folgende Gestaltungselemente festgelegt:

- a) Ueberbauungsbereich
- b) Höherbaubereiche
- c) Baugestaltungslinie
- d) Firstrichtungen
- e) Etappierungen

Ferner ist für die Freiraumgestaltung ein Gestaltungskonzept als Gestaltungsrichtplan zu erarbeiten. Insbesondere sind öffentliche und halböffentliche Räume festzulegen und Aussagen über deren Gestaltung zu machen .

Die Bepflanzung mit standortgerechten Baumarten und Sträuchern ist integrierender Bestandteil der Freiraumgestaltung und ist im Konzept darzustellen.

Art.7

Ueberbauungsbereich Freihaltebereich

Der Ueberbauungsbereich umfasst Flächen, welche für die Ueberbauung mit Bauten und Anlagen bestimmt sind.

Der Freihaltebereich gliedert die Siedlung und dient der Sicherung von bedeutsamen Spiel- und Erholungsflächen innerhalb des Ueberbauungsgebietes.

Im Freihaltebereich sind nur Anlagen und eingeschossige Bauten (max. 40m² Grundfläche) zulässig. Ferner kann die Baubehörde innerhalb des Freihaltebereiches Nebenbauten für die Kehrrechtsammelstelle, Velo, Trafo- und EW-Verteilstationen sowie Zufahrten für unterirdische Parkieranlagen bewilligen.

Art. 8

Baugestaltungslinien

Wo im Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt sind, müssen Hochbauten auf die Baugestaltungslinien gestellt werden.

Art.9

Grenz- und Gebäudeabstand, Balkone

Die Baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gelten nur gegenüber ausserhalb der Abgrenzung des Ueberbauungsplangebietes liegenden Grundstücken. Innerhalb des Ueberbauungsgebietes können die Bauten und Anlagen unabhängig von Grenz- und Gebäudevorschriften an die Begrenzungslinie des Ueberbauungsbereiches gestellt werden.

Auskragende Balkone sowie Wintergärten dürfen max. 1.50m über die Begrenzungslinien der Ueberbauungsbereiche hinausragen. Die Balkonlänge darf dabei 40% der Fassadenlänge nicht übertreffen.

Balkone über Gebäudeecken sind nicht zulässig.

Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Art. 10

Höherbaubereich,
Gebäude- und Firsthöhe

Im Höherbaubereich darf die Gebäude- resp. Firsthöhe gemäss Bauordnung um max. 3.0 m erhöht werden.

Die Gebäude und Firsthöhen werden ab der im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkote gemessen.

Art. 11

Dachformen, Firstrichtungen
Antennen

Für die Hauptdachform sind Sattel und Walmdächer zulässig. Die Wahl der Dachform hat einheitlich zur erfolgen.

Die Firstrichtung darf max. 2 Grad vom der vorgegebenen Richtung im Gestaltungsplan abweichen.

Im Ueberbauungsgebiet ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

Bei Anbauten und Nebenbauten sind Flachdächer erlaubt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen höchstens 1/2 der Länge jeder Gebäudeseite einnehmen und können bis in die Fassadenflucht reichen.

Art.12

Ausnützungsziffer / Bonus

Für die Gesamtüberbauung, die diesen Vorschriften entspricht, kann die Ausnützung um 0.15 erhöht werden.

Die Mehrausnützung von W3 darf nicht auf den Flächen G und J konzentriert werden.

Art.13

Ermittlung der
Bruttogeschossfläche

Die Ermittlung der Bruttogeschossfläche erfolgt aufgrund des rechtskräftigen Zonenplanes und ist im Bestandesplan festgelegt.

III. Erschliessung

Art. 14

Erschliessungsanlagen

Das Ueberbauungsgebiet ist gemäss dem Erschliessungsplan mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen (Strasse, Fussweg), sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Werkleitungen und Kehrrechtsammelstelle) zu erschliessen.

- Parkierungsanlagen
- Fahrverbot innerhalb Quartier
- Durchfahrt nur für Notfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Sanität etc.) und Möbeltransporte

Art. 15

Erstellung Parkplätze

Für die Bereitstellung und Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten grundsätzlich die Vorschriften der Bauordnung.

Von den erforderlichen Parkplätzen sind jeweils mindestens 80% unterirdisch oder innerhalb von Bauten zu erstellen. Oberirdisch sind für das Gebiet Dorfzone und W3 max. 30 Parkplätze zulässig.

Art. 16

Spielflächen

Es sind mindesten zu erstellen:

Hartplätze insgesamt 400 m² (ohne Wege gerechnet)

Grünfläche reserviert für Kinder 300 m²

Art. 17

Erstellung der Erschliessungsanlagen

Ist Sache des Grundeigentümers.

IV. Bewilligungsverfahren

Art. 18

Besondere Vorschriften

- Näherbaurecht mit Eigentümer der Parz. Nr. 1487
- Zufahrtsregelung mit Eigentümer der Parz.Nr. 82
- Durchleitungsrecht für Kanalisation mit Eigentümer der Parz. Nr. 92

Art. 19

Inkrafttreten des Ueberbauungsplanes

Mit der Genehmigung des vorliegenden Ueberbauungsplanes durch den Gemeinderat und dem Abschluss des ordentlichen Auflage- und Einspracheverfahrens tritt der Ueberbauungsplan in Kraft (Art. 10 und 11 BO, Niederurnen).

Der vorliegende Ueberbauungsplan wurde durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am :

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Der Grundeigentümer:

Der Architekt:

Anhang Gestaltungsrichtplan
Nachweis BGF - Nutzung